

Ingatlan értékbecsülés
Fonyód, Temető u. 53.
06 – 30 295 2375

Megrendelő: Fonyód Város Önkormányzata
Fonyód, Fő u 19.

A Fonyód, 10238 hrsz-ú
ingatlan területéből 1 m²
forgalmi értékének
megállapítására készült



Ingatlanforgalmi Vélemény

Készült: 2 példányban
Fonyód, 2018. május 4.

Egész területből 1 m2 terület forgalmi értékének becslése

A telek helye: Fonyód, piac és a Béke u.8062/1 hrsz-ú ingatlan közötti terület
Helyrajzi száma: 10238
Tulajdonosa: Önkormányzat Fonyód 1/1
A telek nagysága: 1 m2 terület értékbecslése (1.1365 m2 területből)
A telek jellege: közterület

Értékelés:

Az ingatlan 1 m2 terület forgalmi értéke: 7.000.-Ft/m2

azaz: hétezer forint/ négyzetméter

A forgalmi érték - %-os általános forgalmi adót tartalmaz.

A forgalmi értékbecslésnél figyelembe vett tényezők

- a környéken belül kialakult ingatlanok forgalmi értéke,
- az ingatlan használati módja,
- többcélú hasznosításának lehetősége,

Elhelyezkedése településen belül: Fonyódi Piac
és Béke
u.8062/1
hrsz-ú
ingatlan
közötti terület

Megközelíthetősége: Blaha L utca vége, Gáz u. vége közötti piac
előtti terület

Környező ingatlanok jellege: Piac, és ipari területek,



Telek területe:

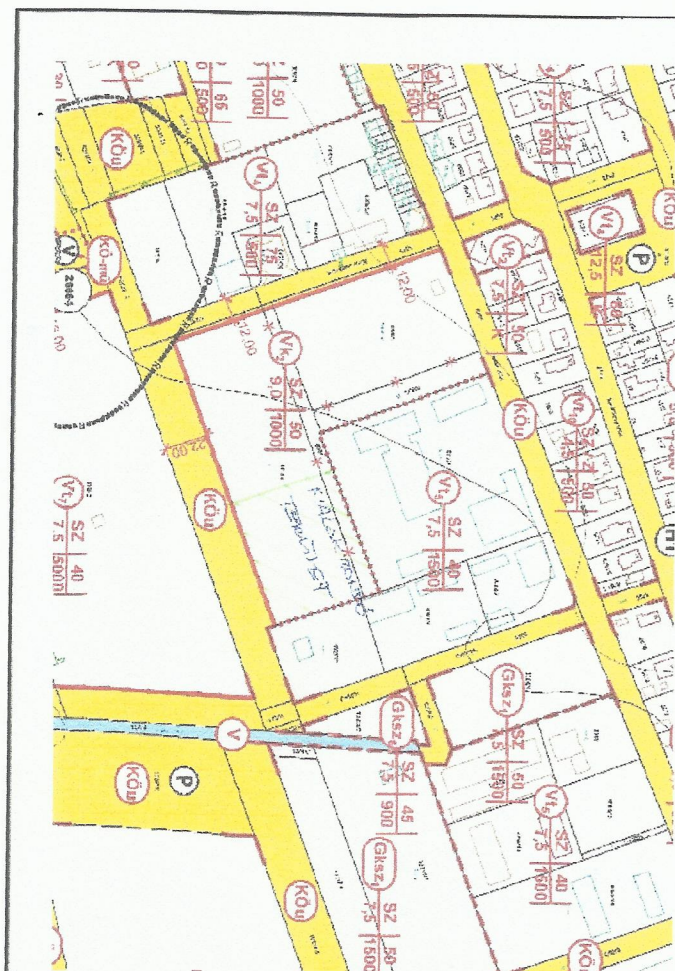
Övezeti besorolása:

Formája:

egész területből 1 m² terület értékbecslése,

V_{k2} Vegyesterület-központi

szabályos alakú, részben aszfaltburkolatú
úttal ellátott terület, amelyből 1 m² terület
került értékbecslésre,



Kilátás: a piac területére és a Béke
utcai ipari terület hátsó részére,

Lejtésviszonyok: egyenes terület,

Csapadék vízelevezetés: árokkal,

Közművek: a környező utcákban,

A terület általános megítélése: a piac
mellett található közterület területéből
kerül kialakításra kb. 2.000 m² és a
mellette lévő 8062/1 hrsz-ú ingatlan
területével összevonva kerül
értékesítésre,

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok
elemzésén alapuló értékelés már
megtörtént, konkrét és ismert adásvétel
alapján (ezek hiányában árajánlat)
árainak a vizsgált esetre való
kiterjesztésével, összehasonlításával
történik.

Az alaphalmaz kiválasztása,

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása

Fajlagos alapérték meghatározása,

Értékmósító tényezők elemzése,

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számolása

Végző érték számítása a fajlagos érték és ingatlan mérete szorzataként,

Nyika Laura
Ingatlan Értékbecslés - Közvetítés
Nyika Laura
Névjegyzék nyilv.szám: 20/2008
8640 Fonyód, Temető u. 53.

Összehasonlító adatok, amely ingatlanok az elmúlt 2 évben kerültek eladásra.

Cím	utca név	teleknagyság		részarány	forgalmi érték		fajlagos érték	
Fonyód	Szigetvári u. vége	7622	m2	1	1	28 000 000	Ft	3 674 Ft/m2
	Műhely u.	677	m2	1	1	2 875 000	Ft	4 247 Ft/m2
	Gáz u.	1949	m2	1	1	6 985 000	Ft	3 584 Ft/m2
	Napsugár Piac között	2540	m2	1	1	10 000 000	Ft	3 937 Ft/m2
	Vasas u	1308	m2	1	1	10 000 000	Ft	7 645 Ft/m2
Átlagos fajlagos érték kerekítve:								5 770 Ft/m2

Értékmódosító tényezők:

Értéknövelő tényező:

Piac és a Béke utcai ingatlan közötti terület: + 20 %

Módosított fajlagos érték kerekítve: 7.000.-Ft/,-Ft/m2

Fonyód, 2018. május 4.


Nyika Laura

Ingatlan Értékbecsülés - Közvetítés
Nyika Laura
Névjegyzék nyilv.szám: 20/2008
8640 Fonyód, Temető u. 53.